"बिजनेस पोस्ट के अन्तर्गत डाक शुल्क के नगद भुगतान (बिना डाक टिकट) के प्रेषण हेतु अनुमत. क्रमांक जी.2-22-छत्तीसगढ़ गजट / 38 सि. से. भिलाई. दिनांक 30-05-2001."

पंजीयन क्रमांक
"छत्तीसगढ़/दुर्ग/09/2013-2015."

छत्तीसगढ़ राजपत्र

(असाधारण)
प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 712] नवा रायपुर, शुक्रवार, दिनांक 12 सितम्बर 2025 — भाद्र 21, शक 1947

आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय, महानदी भवन, नवा रायपुर अटल नगर

नवा रायपुर अटल नगर, दिनांक 12 सितम्बर 2025

सूचना

क्रमांक RULE/170/2025-HOUSING.— छत्तीसगढ़ भूमि विकास नियम, 1984 में और संशोधन का निम्नलिखित प्रारूप, जिसे राज्य सरकार, छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्र. 23 सन् 1973) की धारा 85 की उप–धारा (1) सहपठित धारा 24 की उप–धारा (3) द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए बनाना प्रस्तावित करती है, उक्त अधिनियम की धारा 85 की उप–धारा (1) के अधीन अपेक्षित किये गये अनुसार, उन समस्त व्यक्तियों, जिनके कि इससे प्रभावित होने की संभावना है, की जानकारी के लिये एतद्द्वारा प्रकाशित किया जाता है तथा एतद्द्वारा सूचित किया जाता है कि उक्त प्रारूप पर इस सूचना के राजपत्र में प्रकाशन की तारीख से तीस दिवस के अवसान के पश्चात् विचार किया जायेगा।

कोई आपत्ति या सुझाव, जो उक्त प्रारूप के संबंध में किसी व्यक्ति से विनिर्दिष्ट कालावधि के पूर्व, सचिव, आवास एवं पर्यावरण विभाग, छत्तीसगढ़ शासन, कक्ष क्र. एस–2–23, मंत्रालय, महानदी भवन, नवा रायपुर अटल नगर के कार्यालय में, कार्यालयीन समय में प्राप्त हो, पर छत्तीसगढ़ शासन द्वारा विचार किया जायेगा।

संशोधन प्रारूप

उक्त नियमों में,–

1. नियम 2 के उप–नियम (66) के पश्चात्, निम्नलिखित उप–नियम अंतः स्थापित किया जाये, अर्थात् :–

"(66–क) **"अस्थायी संरचना"** से अभिप्रेत है अस्थायी, निर्माण कार्यो या औपचारिक आयोजन उद्देश्यों के लिए बनाई गई संरचनाएं, जिनके छः माह से अधिक समय तक विद्यमान रहने की योजना नहीं है, जैसे तम्बू, शामियाना, मचान आदि।"

2. नियम 16–क के पश्चात्, निम्नलिखित नियम जोड़ा जाए, अर्थात्:–

"(16–ख) भू–स्वामी एवं कालोनाइजर/विकासकर्ता जिनके मध्य में रजिस्टर्ड संयुक्त विकास अनुबंध/समझौता हुआ हो, के द्वारा भूमि/भवन के विकास या निर्माण हेतु **"संयुक्त आवेदन"** प्रस्तुत किया जा सकेगा।"

3. नियम 21 के उप–नियम (3) के खण्ड (क) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाए, अर्थात् :–

" **(क) विकास अनुज्ञा शुल्क** : किसी भूमि के विकास के लिए अनुज्ञा शुल्क निम्नलिखित होगी –

मद	प्रयोजन	निवेश क्षेत्र		
		रायपुर, दुर्ग, बिलासपुर	कोरबा, जगदलपुर, राजनांदगांव, रायगढ़, अंबिकापुर	अन्य निवेश क्षेत्र
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)

देय अनुज्ञा शुल्क (रु. / हेक्टेयर)	आवासीय अथवा सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक अथवा औद्योगिक अथवा परिवहन	60,000	40,000	25,000
	वाणिज्यिक	1,00,000	75,000	50,000
	आमोद–प्रमोद अथवा कृषि अथवा अन्य	30,000	20,000	10,000

टीपः– (1) अनुज्ञा शुल्क की गणना प्रति वर्गमीटर के आधार पर की जाएगी। तथापि, न्यूनतम अनुज्ञा शुल्क राशि रु. 10,000 / – से कम नहीं होगी।

(2) धारा 30–क के अंतर्गत अनुमोदित अभिन्यास योजना में संशोधन हेतु प्राप्त आवेदनों के लिए अनुज्ञा शुल्क, उपरोक्त सारणी में वर्णित अनुज्ञा शुल्क का 10% होगी।"

4. नियम 39 के उप–नियम (4) के खण्ड (ख) के पश्चात्, निम्नलिखित खण्ड अंतःस्थापित किया जाए, अर्थात्:–

"(ग) 0.1 हेक्टेयर एवं उससे कम क्षेत्रफल वाले गैर प्रदूषणकारी (ग्रीन एवं व्हाइट कैटेगरी उद्योग) सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्योगों (एम.एस.एम.ई) के लिए न्यूनतम पहुंच मार्ग की चौड़ाई 7.5 मीटर होगी।

(घ) 0.1 हेक्टेयर से अधिक एवं 0.25 हेक्टेयर तक क्षेत्रफल वाले गैर प्रदूषणकारी (ग्रीन एवं व्हाइट कैटेगरी उद्योग) सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्योगों (एम.एस.एम.ई) के लिए न्यूनतम पहुंच मार्ग की चौड़ाई 9 मीटर होगी।"

5. नियम 48 के उप–नियम (3) के स्थान पर, निम्नलिखित उप–नियम प्रतिस्थापित किया जाये, अर्थात्:–

"(3) औद्यागिक क्षेत्र में, किसी भूखण्ड, ले–आउट एवं भूमि के उप–विभाग में छात्रावास एवं डॉरमेट्री अनुज्ञेय होंगे। छात्रावास एवं डॉरमेट्री हेतु अधिकतम तल क्षेत्र अनुपात 2.0 एवं भू–आच्छादित क्षेत्र 70 प्रतिशत होगा।"

6. नियम 48 के उप–नियम (3) के पश्चात्, निम्नलिखित उप–नियम जोड़ा जाये, अर्थात्:–

"(4) औद्यागिक क्षेत्र में, उद्योग से संबंद्ध कर्मचारियों के लिए अधिकतम 60 वर्गमीटर के आवास स्वीकार्य होंगे। जिसके लिए अधिकतम तल क्षेत्र अनुपात 2.0 एवं अधिकतम भू–आच्छादित क्षेत्र 70 प्रतिशत होगा।

(क) एकल आवास पंक्तिबद्ध भवन के रूप में विकसित किये जा सकेंगे, जिनमें बगल के खुले स्थान की आवश्यकता नहीं होगी। आगे एवं पीछे का खुला स्थान नियम 56 के अनुसार होंगे।

(ख) बहु–इकाई भवनों हेतु आवासीय भवनों के लिए उल्लिखित प्रावधान मान्य होंगे।"

7. नियम 53 के उप–नियम (2) में अंक "300" एवं "15" के स्थान पर, कमशः अंक "150" एवं "10" प्रतिस्थापित किया जाये।

8. नियम 57 के खण्ड (घ) एवं (ङ) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाये, अर्थात् :–

"(घ) व्यापारिक, वाणिज्यिक तथा भंडारकरण भवन –

(1) भवनों के आसपास के खुले स्थान 4.5 मीटर से कम नहीं होंगे। तथापि 1000 वर्गमीटर एवं उससे कम क्षेत्रफल वाले भूखण्डों पर स्थित भवनों के आसपास के खुले स्थान निम्नानुसार होंगे :–

अनुक्रमांक	भूखण्ड की माप (वर्ग मीटर में)	सामने (मीटर)	पीछे (मीटर)	साईड–1 (मीटर)	साईड–2 (मीटर)
1.	300 तक	3.00	3.00	0	0
2.	301–500	4.50	3.00	3.00	0
3.	501–1000	4.50	3.00	3.00	1.50

(2) जहाँ भवन पूर्ण रूप से आवासीय क्षेत्र में स्थित, हों या दुकान तथा आवासीय क्षेत्र में हो, वहां खुले स्थानों के संबंध में छूट दी जा सकेगी।

(ङ) **औद्योगिक भवन** – भवन के आसपास का खुला स्थान नियम 61 की सारणी 7 के सरल क्रमांक 6 में यथा विनिर्दिष्ट होंगे। 16 मीटर से अधिक ऊंचाई में प्रत्येक मीटर या उसके भाग की वृद्धि के लिए खुले स्थान में 0.25 मीटर की वृद्धि की जाएगी।"

9. नियम 61 की सारणी 7 में, सरल क्रमांक 6 की टिप्पणियों के कॉलम से संबंधित प्रविष्टियों के स्थान पर, निम्नलिखित प्रविष्टियाँ प्रतिस्थापित की जाये, अर्थात् :–

"स.क्र.	क्षेत्रफल (हेक्टेयर)	भूतल आच्छादित क्षेत्र	सेटबैक (मीटर में)				एफ.ए.आर.
			सामने	पीछे	साईड–1	साईड–2	
1.	0.03 तक	70 %	3.0	0.0	0.0	0.0	1.25
2.	0.03 – 0.05	70 %	3.0	0.0	0.0	0.0	1.25
3.	0.05 – 0.10	70 %	4.5	3.0	3.0	3.0	1.25
4.	0.10 – 0.20	70 %	6.0	4.5	4.5	4.5	1.00
5.	0.20 – 0.30	70 %	7.5	4.5	4.5	4.5	1.00
6.	0.30 – 0.50	70 %	7.5	6.0	4.5	4.5	1.00
7.	0.50 – 1.00	70 %	10.0	6.0	9.0	9.0	1.00
8.	1.00 से अधिक	70 %	12.0	7.5	9.0	9.0	1.00
फ्लैटेड उद्योगों के लिए							
न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र : 1500 वर्गमीटर (0.15 हेक्टेयर)		50 %	12.0	7.5	7.5	7.5	3.0"

10. नियम 61 की टीप (8) में, अंक एवं शब्द "100 मीटर" के स्थान पर, अंक एवं शब्द "24 मीटर" प्रतिस्थापित किया जाये।

11. नियम 62 के खण्ड (क) का लोप किया जाये।

12. नियम 96 के स्थान पर, निम्नलिखित नियम प्रतिस्थापित किया जाये, अर्थात्:–

"**96. प्लींथ सर्टीफिकेट.**– भवन का स्वामी, प्लींथ का निर्माण पूर्ण होने पर, परिशिष्ट–च में विहित प्रारूप में प्राधिकारी को सूचना देगा। प्राधिकारी/बाह्य एजेंसी, ऐसी सूचना प्राप्त होने के 4 दिवस के भीतर, नियम 34 के अंतर्गत उपबंधित एकल संयुक्त निरीक्षण करेगा

और एकल संयुक्त निरीक्षण के 48 घंटे के भीतर परिशिष्ट थ–1 में दिये गये प्रारूप में निरीक्षण रिपोर्ट जमा करेगा। प्राधिकारी, परिशिष्ट–ध में दिये गये प्रारूप में ऐसी सूचना की प्राप्ति से 7 दिवस के भीतर, प्लींथ सर्टिफिकेट जारी करेगा, जिसमें स्वामी द्वारा पालन की जाने वाली शर्तें/निर्देश विहित होंगी, ऐसी सूचना में विफल होने पर यह जारी मानी जायेगी, तथापि उक्त अवधि की गणना में अवकाश के दिवसों को शामिल नहीं किया जायेगा। स्वामी, ऐसे निर्देशों का क्रियान्वयन करेगा, जो कि दिया गया है, ऐसा करने में विफल होने पर प्राधिकारी, प्लींथ के ऐसे हिस्से, जो आपत्ति के अधीन है, को हटाने हेतु सक्षम होगा।"

13. .नियम 98 के स्थान पर, निम्नलिखित नियम प्रतिस्थापित किया जाये, अर्थात्:–

"**98. पूर्णता एवं अधिभोग प्रमाण पत्र.**– भवन के पूर्ण होने पर और उसके कब्जे से पहले, भवन का स्वामी, परिशिष्ट–छ में विहित प्रारूप में प्राधिकारी को सूचना देगा। प्राधिकरण/बाह्य एजेंसी, ऐसे नोटिस प्राप्ति के 4 दिवस के भीतर, नियम 34 के अंतर्गत उपबंधित एकल संयुक्त निरीक्षण करेगा और एकल संयुक्त निरीक्षण के 48 घंटों के भीतर परिशिष्ट थ–2 में दिये गये प्रारूप मे निरीक्षण रिपोर्ट जमा करेगा।

प्राधिकारी, ऐसी सूचना की प्राप्ति से 8 दिवस के भीतर, परिशिष्ट–न में दिये गये प्रारूप में पूर्णता एवं अधिभोग प्रमाणपत्र जारी करेगा, ऐसा करने में विफल होने पर यह जारी किया गया माना जायेगा, तथापि उक्त अवधि की गणना में अवकाश के दिवसों को शामिल नहीं किया जायेगा। भवन, जिसके लिए पूर्णता एवं अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया गया है, का अधिभोग छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्रमांक 23 सन् 1973) की धारा 36 के अधीन उल्लंघन माना जायेगा और इसमें विहित शास्ति का दायी होगा।"

14. परिशिष्ठ–ठ के खण्ड ठ–1(1) में, अंक एवं शब्द "12 मीटर के" का लोप किया जाए।

15. परिशिष्ठ–ठ के खण्ड ठ–1(2) में, अंक एवं शब्द "स्थानों के 50 प्रतिशत" का लोप किया जाए।

16. परिशिष्ठ–ठ के खण्ड ठ–6 में, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाए, अर्थात्:–

"ठ–6. व्यापारिक, औद्योगिक तथा भण्डारण के प्रयोजन के लिए, 0.5 हेक्टेयर अथवा उससे अधिक क्षेत्रफल वाले भूखण्डों के मामले में, माल चढ़ाने तथा उतारने की प्रक्रिया के लिए, प्रत्येक ऐसे 100 वर्गमीटर फर्शी क्षेत्र या उसके प्रभाग के लिए, 4 मीटर X 10 मीटर के एक स्थान के हिसाब से अतिरिक्त पार्किंग स्थान की व्यवस्था की जाएगी।"

17. परिशिष्ट–न में,–

(एक) अंक "96" के स्थान पर, अंक "98" प्रतिस्थापित किया जाये।

(दो) शब्द "भवन" का लोप किया जाये।

छत्तीसगढ़ के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
देवेन्द्र सिंह भारद्वाज, विशेष सचिव.

नवा रायपुर अटल नगर, दिनांक 12 सितम्बर 2025

क्रमांक RULE/170/2025-HOUSING.— भारत के संविधान के अनुच्छेद 348 के खण्ड (3) के अनुसरण में छत्तीसगढ़ भूमि विकास नियम, 1984 में संशोधन संबंधी इस विभाग की समसंख्यक सूचना दिनांक 12–09–2025 का हिन्दी एवं अंग्रेजी अनुवाद राज्यपाल के प्राधिकार से एतद्द्वारा प्रकाशित किया जाता है।

छत्तीसगढ़ के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
देवेन्द्र सिंह भारद्वाज, विशेष सचिव.

Nava Raipur Atal Nagar, the 12th September 2025

NOTICE

No. RULE/170/2025-HOUSING.— The following further amendment in the Chhattisgarh Bhumi Vikas Niyam, 1984, which the State Government proposes to make in exercise of the powers conferred by sub-section (3) of Section 24 read with sub-section (1) of Section 85 of the Chhattisgarh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 (No. 23 of 1973), is hereby, published as required under sub-section (1) of Section 85 of the said Adhiniyam, for the information of all persons likely to be affected thereby and notice is hereby given that the said draft shall be taken into consideration after the expiry of thirty days from the date of publication of this notice in the Official Gazette.

Any objection or suggestions regarding the said draft received from any person before the specified period, during office hours, by the office of the Secretary, Department of Housing and Environment, Government of Chhattisgarh, Room No. S-2-23, Mantralaya, Mahanadi Bhawan, Nava Raipur Atal Nagar, District Raipur, shall be considered by the Government of Chhattisgarh.

DRAFT AMENDMENT

In the said rules,-

1. After sub-rule (66) of rule 2, the following sub-rule shall be inserted, namely:-
"(66-a) **"Temporary Structure"** means, structures erected for temporary, construction or ceremonial purposes which are not planned to remain in existence for more than six months, such as tents, shamiyana, machan etc."

2. After rule 16-a, the following rule shall be added, namely:-
"(16-b) **"Joint Application"** for development or construction of land/building may be submitted by the landowner and colonizer/developer between whom a registered joint development agreement/contract has been entered into."

3. For clause (a) of sub-rule (3) of rule 21, the following clause shall be substituted, namely:-
"(a) Development permission fee:- The permission fee for the development of any land shall be as follows –

Item	Purpose	Planning Area		
		Raipur, Durg, Bilaspur	Korba, Jagdalpur, Rajnandgaon, Raigarh, Ambikapur	Other Planning Area
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Permission fee	Residential or Public and	60,000	40,000	25,000

payable (Rs./hectare)	Semi-public or Industrial or Transport			
	Commercial	1,00,000	75,000	50,000
	Recreational or Agriculture or Other	30,000	20,000	10,000

Note :- (1) The permission fee shall be calculated on the basis of per square meter. However, the minimum permission fee shall not be less than Rs. 10,000/-.

(2) The permission fee for applications received under Section 30-A for amendment in the approved layout plan shall be 10% of the permission fee mentioned in the above table."

4. After clause (b) of sub-rule (4) of rule 39, the following clauses shall be inserted, namely:-

"(c) For non-polluting (Green and White Category Industries) Micro, Small and Medium Enterprises (MSME) having area of 0.1 hectare or less, the minimum access road width shall be 7.5 meters.

(d) For non-polluting (Green and White Category Industries) Micro, Small and Medium Enterprises (MSME) having area more than 0.1 hectare and up to 0.25 hectare, the minimum access road width shall be 9 meters."

5. For sub-rule (3) of rule 48, the following sub-rule shall be substituted, namely:-

"(3) Hostels and dormitories shall be permissible in any plot, layout or sub-division of land in the industrial zone. For hostels and dormitories maximum floor area ratio shall be 2.0 and ground coverage shall be 70 percent."

6. After sub-rule (3) of rule 48, the following sub-rule shall be added, namely:–

"(4) Houses of maximum 60 square meters shall be permissible for the employees associated with the industry, in the industrial zone. The maximum floor area for which ratio shall be 2.0 and maximum ground coverage shall be 70 percent.

(a) Single houses can be developed in the form of row buildings, in which side open spaces shall not be required. The front and back open spaces shall be in accordance with rule 56.

(b) For multi-unit buildings, the provisions mentioned for residential buildings shall be applicable."

7. In sub-rule (2) of rule 53, for the figures "300" and "15", the figures "150" and "10" shall be substituted, respectively.

8. For clause (d) and (e) of rule 57, the following clause shall be substituted, namely:-

"(d) Business, Commercial and Storage buildings–

(1)The open spaces around the buildings shall not be less than 4.5 meters. However, the open spaces around buildings situated on plots having area of 1000 sq.m or less, shall be as follows:–

No.	Measurement of the plot (Square Meter)	Front (Meter)	Back (Meter)	Side-1 (Meter)	Side-2 (Meter)
1.	Up to 300	3.00	3.00	0	0

2.	301-500	4.50	3.00	3.00	0
3.	501-1000	4.50	3.00	3.00	1.50

(2)Where these buildings are situated completely in residential area or residential and shop line area, exemption can be given in respect of open spaces.

(e) **Industrial Building**- The open spaces around the building shall be as specified in serial number 6 of Table 7 of rule 61. For every increase of one meter or fraction thereof in height beyond 16 meters, the open space shall be increased by 0.25 meters."

9. In Table 7 of rule 61, for the entries relating to the Remarks column of serial number 6, the following entries shall be substituted, namely:-

"S.No.	Area (Hec.)	Ground Coverage	Setback (Meter)				F.A.R.
			Front	Back	Side-1	Side-2	
1.	Up to 0.03	70%	3.0	0.0	0.0	0.0	1.25
2.	0.03 – 0.05	70%	3.0	0.0	0.0	0.0	1.25
3.	0.05-0.10	70%	4.5	3.0	3.0	3.0	1.25
4.	0.10-0.20	70%	6.0	4.5	4.5	4.5	1.00
5.	0.20-0.30	70%	7.5	4.5	4.5	4.5	1.00
6.	0.30-0.50	70%	7.5	6.0	4.5	4.5	1.00
7.	0.50-1.00	70%	10.0	6.0	9.0	9.0	1.00
8.	1.0 above	70%	12.0	7.5	9.0	9.0	1.00
For Flatted Industries							
Minimum Plot Area: 1500 Sq.m (0.15 hectares)		50%	12.0	7.5	7.5	7.5	3.0"

10. In note (8) of rule 61, for the figure and word "100 meter", the figure and word "24 meter" shall be substituted.

11. Clause (a) of rule 62 shall be omitted.

12. For rule 96, the following rule shall be substituted, namely:-

"**96. Plinth Certificate.-** On completion of the construction of the plinth, the owner of the building shall give notice to the authority in the format prescribed in Appendix-F. The authority/external agency within 4 days of receipt of such notice shall carry out single joint inspection as provided under rule 34 and submit the inspection reports in the format given in Appendix Q-1 within 48 hours of the single joint inspection. The authority shall issue plinth certificate prescribing conditions/instructions to be followed by owner in the format given in Appendix-S within 7 days from the receipt of such notice failing which it shall be deemed to have been issued, however holidays shall not be included in calculation of the said period. The owner shall carry out such instructions as are given, failing which the authority shall be competent to demolish such part of the plinth as is under objection."

13. For rule 98, the following rule shall be substituted, namely:-

"98. Completion and Occupancy Certificate.- On completion of the building and before its occupation, the owner of the building shall give notice to the authority in the format prescribed in Appendix-G. The authority/external agency within 4 days of receipt of such notice shall carry out single joint inspection as provided under rule 34 and submit the inspection reports in the format given in Appendix Q-2 within 48 hours of the single joint inspection.

The authority within 8 days from the receipt of such notice, shall issue a Completion and Occupancy Certificate in the format given in Appendix-T, failing which it shall be deemed to have been issued, however holidays shall not be included in calculation of the said period. Occupancy of a building for which Completion and Occupancy Certificate has not been obtained shall be deemed to be a violation under Section 36 of the Chhattisgarh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 (No. 23 of 1973) and shall invite the penalty prescribed therein."

14. In clause L-1(1) of Appendix-L, the figures and words "of 12 meters" shall be omitted.

15. In clause L-1(2) of Appendix-L, the figures and words "50 percent of" shall be omitted.

16. In clause L-6 of Appendix-L, the following clause shall be substituted namely:-

"L-6. In case of plots having an area of 0.5 hectare or more used for commercial, industrial and storage purpose, additional parking space of 4 meters X 10 meters shall be arranged for loading and unloading activity at the rate of one such space for each 100 square meters of floor area or fraction thereof."

17. In Appendix-T,-

(i) for the figure "96", the figure "98" shall be substituted.

(ii) the words "the building" shall be omitted.

By order and in the name of the Governor of Chhattisgarh,
DEVENDRA SINGH BHARDWAJ, Special Secretary.

संचालक, मुद्रण तथा लेखन सामग्री, छत्तीसगढ़ द्वारा शासकीय मुद्रणालय, रायपुर से मुद्रित तथा प्रकाशित – 2025.